

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٦٩٨ لسنة ٢٠١٥

بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٣١

فى شأن اعتماد التخطيط والتقسيم للمرحلة الرابعة والأخيرة بمساحة ٧,٧٥ فدان

وكذا تعديل المرحلة الأولى المعتمدة بالقرار رقم ٤٤٣ لسنة ٢٠٠٨

بمشروع شركة المملكة للاستثمار والتنمية العمرانية بقطعة أرض

بمساحة إجمالية ٢٣,٣٨ فدان بالمدينة العمالية بمدينة العاشر من رمضان

لإقامة مشروع إسكان قومى بنسبة (١٠٠٪) ضمن المشروع القومى للإسكان

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجمعات

العمرانية الجديدة ؛

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٧٩ لسنة ٢٠١٥ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات العمرانية الجديدة

وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى خطاب السيد المهندس رئيس الجهاز التنفيذى للمشروع القومى للإسكان بتاريخ ٢٠٠٨/٤/١٥ والموجه لشركة الملكة للاستثمار والتنمية العمرانية بالموافقة على إلغاء تخصيص مساحة ٣ أفدنة السابق تخصيصها للشركة والموافقة على تخصيص مساحة ٣١,١ فدان بمدينة العاشر من رمضان لبناء وحدات سكنية بمساحة ٢٦٣م^٢ ضمن المشروع القومى للإسكان ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٠٠٨/٤/٢٣ لقطعة الأرض التى تمثل المرحلة الأولى من المشروع بمساحة ٧,٧٧٤٨ فدان ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٨/٦/٢٢ بين الهيئة والشركة لبيع جزء من قطعة الأرض المشار إليها بمساحة ٧,٧٧٥ فدان ووعد بالبيع لباقى المساحة على مراحل ، وذلك بشرط إثبات الجدية بتنفيذ المشروع على المساحة المتعاقد عليها ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٤٤٣) بتاريخ ٢٠٠٨/١١/٢٦ باعتماد تخطيط وتقسيم الجزء الذى تم التعاقد عليه بالبيع للشركة بمساحة ٧,٧٧ فدان لإقامة مشروع سكنى بنسبة (١٠٠٪) قومى بالمدينة العمالية بمدينة العاشر من رمضان ضمن مسطح أكبر مساحته ٣١,١ فدان ؛ وعلى محضر استلام الربع الثانى بمساحة ٧,٧٧ فدان والمحرر بتاريخ ٢٠١٠/١/١٢ ؛ وعلى ملحق عقد البيع الابتدائى المؤرخ ٢٠٠٨/٦/٢٢ والمبرم بتاريخ ٢٠١٠/٣/٧ بين الهيئة والشركة لبيع قطعة أرض بمساحة ٧,٧٧٥ فدان (الربع الثانى) والتى هى جزء من قطعة الأرض البالغ مساحتها ٣١,١ فدان السابق الموافقة على حجزها للشركة لإقامة مشروع إسكان قومى بنسبة (١٠٠٪) ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٠٧٩٣) بتاريخ ٢٠١٠/١١/٢٣ بموافقة السلطة المختصة بتاريخ ٢٠١٠/١١/٧ على اعتماد المخطط العام المعدل لمشروع الشركة وطبقاً لما ورد تفصيلاً بالخطاب ؛

وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢٦/١/٢٠١١ للربع الثالث بمساحة ٧,٨٠ فدان ؛
وعلى محضر الاستلام المحرر بتاريخ ٢/١/٢٠١٢ للربع الرابع بمساحة ٧,٧٤٩ فدان ؛
وعلى الطلب المقدم من الشركة بتاريخ ٣٠/١٢/٢٠١٣ لاعتماد المخطط العام للمشروع
والمحدد له منطقة الاعتماد بمساحة ٧,٧٧٤ فدان كمرحلة ثالثة ومساحة ٧,٧٧٤ فدان
كمرحلة رابعة ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة العاشر من رمضان رقم (٣٩٤) بتاريخ ١١/٢/٢٠١٤
بشأن طلب الشركة سالف الإشارة والمرفق به بيان بالموقف العقارى والمالى والتنفيذى
وحيث تضمن البيان بأنه لم يتم تحرير ملحق عقود البيع للمرحلة الثالثة والرابعة ؛
وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٤٩٩٩) بتاريخ ٢٦/٢/٢٠١٤
والموجه لقطاع الشئون العقارية والتجارية للإفادة عن موقف المهل الممنوحة للمشروع
وطلب موافاته بنسخة من التعاقد للمراحل المتبقية ؛

وعلى خطاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٥٩٠٦) بتاريخ ٦/٣/٢٠١٤
المتضمن أنه تم تحرير العقود الخاصة بالمرحلة الثالثة والرابعة وسيتم موافاة قطاع التخطيط
والمشروعات بها فور استكمال توقيع الشركة عليها ؛

وعلى خطاب جهاز المدينة رقم (٣٠٧٣) بتاريخ ٢٠/٤/٢٠١٤ والمرفق به بيان
بالموقف المالى والعقارى والتنفيذى للمشروع ، كما تضمن الخطاب موقف الارتفاعات الخاصة
بالمشروع ، حيث إنه طبقاً لقيود الارتفاعات الواردة من القوات المسلحة بحد أقصى ١٥ م
وأنه طبقاً للقرار الوزارى باعتماد المخطط للمرحلة الأولى من المشروع الارتفاع المسموح به
هو (أرضى + خمسة أدوار) وأن باقى مراحل المشروع الارتفاع المسموح به
هو طبقاً لقيود الارتفاع المحددة من القوات المسلحة ١٥ م ؛

وعلى خطاب جهاز المدينة رقم (٢٧٨٢) بتاريخ ٤/٩/٢٠١٤ المتضمن أن الشركة
ليس عليها مستحقات مالية حتى تاريخه ؛

وعلى خطاب الشركة الوارد برقم (٤٩٨٩١) بتاريخ ٢٠١٤/١٠/٣٠ مرفقاً به

التعهدات الآتية :

تعهد بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة التسعير بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

تعهد بأن التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة العقود المبرمة بينها وبين قاطنى أو مالكى المشروع وفى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية وكان لم تكن .
تعهد بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يُلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٩) بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٣٠ منح مهلة تنتهى فى ٢٠١٥/١٢/٣١ للجهات المخصص لها أراضٍ ضمن المشروع القومى للإسكان (حر - قومى) طبقاً للضوابط الواردة بالقرار ، وقد تم اعتماد القرار من مجلس الوزراء بالاجتماع رقم (٢٧) بتاريخ ٢٠١٥/١/١٥ ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٢٢) بتاريخ ٢٠١٥/٥/١٧

بشأن مشروع الشركة والمتضمن :

أولاً - الموافقة على تطبيق قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٧٩) بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٣٠ والمعتمد من مجلس الوزراء بالجلسة رقم (٢٧) بتاريخ ٢٠١٥/١/١٥ على المرحلة الأولى والثانية للشركة لإقامة وحدات سكنية ضمن المشروع القومى للإسكان (محور المستثمرين) بنسبة إسكان (١٠٠٪ قومى) وكذا مهلة إضافية ستة أشهر طبقاً للفقرة الثانية لتنتهى المدة الإجمالية ٢٠١٦/٦/٣٠

ثانياً - الموافقة على منح مهلة تنتهى فى ٢٠١٥/١٢/٣١ للتعاقد واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم وتراخيص البناء للمرحلة الثالثة والبالغ مساحتها ٧,٨١ فدان ضمن مساحة إجمالية ٣١,١٠ فدان بمدينة العاشر من رمضان لإقامة وحدات سكنية ضمن المشروع القومى للإسكان (محور المستثمرين) بنسبة إسكان (١٠٠٪ قومى) وكذا مهلة إضافية ستة أشهر طبقاً للفقرة الثانية لتنتهى المدة الإجمالية ٢٠١٦/٦/٣٠ ، على أن يتم تقديم برنامج زمنى من الشركة ينتهى بانتهاء مدة التنفيذ المشار إليها بعاليه .

ثالثاً - فى حالة عدم الالتزام بالمهل المحددة بالبند أولاً «أيهما أو كليهما» يتم فسخ التعاقد تلقائياً وعلى جهاز المدينة القيام بالإجراءات التنفيذية نحو السحب فور انتهاء المهلة .

رابعاً - إلغاء الوعد بالبيع للمرحلة الرابعة والبالغ مساحتها ٧,٧٤٩ فدان .

خامساً - على جهاز المدينة سرعة مخاطبة الشركة لاتخاذ اللازم فى ضوء ما جاء بقرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (٧٩) بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٣٠ والمعتمد من مجلس الوزراء بالجلسة رقم (٢٧) بتاريخ ٢٠١٥/١/١٥ ؛

وعلى خطاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٢٦٠٣٢) بتاريخ ٢٠١٥/٨/٣ بشأن قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٣٧) بتاريخ ٢٠١٥/٧/١٣ والمتضمن :

الموافقة على منح مهلة تنتهى فى ٢٠١٥/١٢/٣١ للتعاقد واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم وتراخيص البناء للمرحلة الرابعة والبالغ مساحتها ٧,٧٤٩ فدان تقريباً وكذا مهلة إضافية ستة أشهر طبقاً للفقرة الثانية لتنتهى المدة الإجمالية ٢٠١٦/٦/٣٠ ، على أن يتم تقديم برنامج زمنى من الشركة ينتهى بانتهاء مدة التنفيذ المشار إليها بعاليه .

إلغاء الوعد بالبيع للمرحلة الثالثة والبالغ مساحتها ٧,٨١ فدان ؛

وعلى خطاب جهاز المدينة رقم (٢٢٣٢) بتاريخ ٢٠١٥/٨/٢٣ بشأن قرار اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٣٧) بتاريخ ٢٠١٥/٧/١٣ ومرفق به بيان بالموقف المالى والعقارى والتنفيذى للمشروع وكذا كارت الوصف النهائى المعتمد للمشروع ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٢٨٩٣) بتاريخ ٢٠١٥/٩/٢٨ والموجه لجهاز المدينة والمتضمن أنه بمراجعة المخطط العام المقدم من الشركة والموقف التنفيذى للمرحلة الأولى تبين أنه تم تنفيذ العمارة رقم (٥) نموذج رقم (١) الواقعة على حدود المشروع بعد إلغاء المرحلة الثالثة ، الأمر الذى يستلزم توفير ردود على حد الجار بعرض لا يقل عن ٦م بين حدود العمارة وحدود قطعة الأرض المستقطعة وهو ما يتبعه من ضرورة إضافة مساحة لتحقيق ذلك الردود القانونى ، وانتهى الخطاب بطلب موافاته بكارت وصف نهائى بعد إضافة المساحة المطلوبة طبقاً للكروكى المرفق وعمل التسويات اللازمة مع الشركة بالتنسيق مع قطاع الشئون العقارية والتجارية ؛

وعلى خطاب قطاع الشئون العقارية والتجارية رقم (٣٢٨٦٩) بتاريخ ٢٠١٥/٩/٢٨ والمرفق به نسخة من ملحق عقد البيع الابتدائي المحرر بتاريخ ٢٠١٥/٨/٣٠ للمرحلة الرابعة بمساحة ٧,٧٥ فدان ؛

وعلى خطاب جهاز المدينة بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١١ متضمناً مقترح الجهاز بإضافة مساحة ٨٢,٨٢م^٢ للمشروع لتحقيق الاشتراطات والردود القانونية للقطعة وقد أرفق بالخطاب كارت وصف مبدئي بعد إضافة المساحة المطلوبة ؛

وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٥/١٠/٢٧ الموجه لجهاز المدينة متضمناً بأن المساحة المطلوب إضافتها لتحقيق الردود القانونية لا تستدعى إضافة المساحة المقترحة من جهاز المدينة والمنتهى بالموافقة من الناحية الفنية على إضافة مساحة ٦٧٧,٦٣٤٠م^٢ للمشروع لتحقيق الاشتراطات والردود القانونية ، ويتم إجراء التسويات اللازمة للمساحة المضافة فقط وذلك حتى يتسنى استكمال إجراءات استصدار القرار الوزاري للمشروع ؛

وعلى خطاب جهاز المدينة بتاريخ ٢٠١٥/١١/٩ مرفقاً به كارت وصف نهائي بعد إضافة مساحة ٦٧٧,٦٣٤٠م^٢ ؛

وعلى خطاب الشركة الوارد بتاريخ ٢٠١٥/١١/٢٣ مرفقاً به عدد (٧) نسخ من المخطط العام المعدل ؛

وعلى خطاب قطاع الشئون العقارية والتجارية بتاريخ ٢٠١٥/١١/٢٢ والموجه لجهاز المدينة متضمناً التنبيه نحو مخاطبة الشركة لعمل التسويات المالية اللازمة لإضافة المساحة الزائدة وإعداد ملحق تعاقد لها بنفس السعر الأصلي في ضوء القرار الوزاري رقم ١٩٧ لسنة ٢٠١٤ بشأن تفويض السادة رؤساء أجهزة المدن في بعض الاختصاصات ؛ وعلى ما يدل على سداد الشركة بتاريخ ٢٠١٥/١٢/١ المصاريف الإدارية المستحقة نظير استصدار القرار الوزاري ؛

وعلى خطاب جهاز المدينة بتاريخ ٢٠١٥/١٢/١٥ مرفقاً به الموقف المالي والعقارى والتنفيذي للمشروع وكنا عدد الـ (٧) نسخ من المخطط العام المعدل بعد المراجعة والتوقيع عليها ؛ وعلى البرنامج الزمني المقدم من الشركة بتاريخ ٢٠١٥/١٢/١٦ وكنا تفويض لممثل الشركة للتوقيع على الشروط المرفقة بالقرار الوزاري ؛

وعلى ملحق العقد للشريحة المضافة المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠١٥/١٢/١٥ ؛
وعلى جدول عدم الممانعة الموقع من القطاعات المختصة والإدارة القانونية بالهيئة ؛
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
وجهاز مدينة العاشر من رمضان بعد مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المقدمة
من شركة المملكة للاستثمار والتنمية العمرانية لاعتماد المرحلة الرابعة بمساحة ٧,٧٥ فدان
وكذا اعتماد تعديل المرحلة الأولى ضمن مشروع شركة المملكة للاستثمار والتنمية العمرانية
بقطعة أرض بمساحة إجمالية ٢٣,٣٨ فدان بالمدينة العمالية بمدينة العاشر من رمضان
لإقامة مشروع إسكان قومي بنسبة (١٠٠٪) والسابق اعتماده بالقرار الوزاري رقم (٤٤٣)
بتاريخ ٢٠٠٨/١١/٢٦ لكامل المشروع ، وذلك وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون
رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛
وعلى مذكرة السيدة المهندسة المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٢١
المعروضة على السيد أ. د. المهندس الوزير بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

قـرـر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم المرحلة الرابعة بمساحة ٧,٧٥ فدان وكذا اعتماد تعديل
المرحلة الأولى ضمن مشروع شركة المملكة للاستثمار والتنمية العمرانية بقطعة أرض
بمساحة إجمالية ٢٣,٣٨ فدان ، بما يعادل ٢٠,٩٨١٩٧ م^٢ (فقط ثمانية وتسعون ألفاً
ومائة وسبعة وتسعون متراً مربعاً و ٢٠/١٠٠ من المتر المربع لا غير) بالمدينة العمالية
بمدينة العاشر من رمضان لإقامة مشروع إسكان قومي بنسبة (١٠٠٪) والسابق اعتماده
بالقرار الوزاري رقم (٤٤٣) بتاريخ ٢٠٠٨/١١/٢٦ لكامل المشروع والمخصصة لشركة المملكة
للاستثمار والتنمية العمرانية ضمن المشروع القومي للإسكان بنسبة (١٠٠٪ إسكان قومي) ،
وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة الخاصة بالمشروع
والعقد المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠٠٨/٦/٢٢ وملحقه المؤرخين ٢٠١٠/٣/٧ ،
٢٠١٥/٨/٣٠ والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات مشروعها للحجز والبيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وتلتزم الشركة بأن تشمل إجراءات بدء الحجز والبيع على رقم القرار ومدة التنفيذ ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالتعهد المقدم منها بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة التسعير بواسطة اللجنة المختصة بالتسعير وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٤ - تقر الشركة بأنه لم يتم البيع أو التصرف فى أى وحدة من وحدات منطقة التعديل وفى حالة ثبوت خلاف ذلك يُلغى القرار الوزارى ويعتبر كأن لم يكن .

مادة ٥ - تتعهد الشركة بأن التعديلات محل القرار لا تتعارض مع كافة بنود العقود المبرمة بينها وبين قاطنى / مالكى المشروع وفى حالة ثبوت خلاف ذلك تعتبر هذه التعديلات ملغية وكان لم تكن .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى بشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٧ - تلتزم الشركة بتنفيذ كامل مبانى المشروع فى موعد غايته ٢٠١٦/٦/٣٠ فى حال تحقيق الشروط الواردة بالبند التاسع من ملحق العقد لمنح مهلة والمبرم بتاريخ ٢٠١٥/٨/٣٠ والالتزام بالبرنامج الزمنى المقدم ، وفى حالة عدم الالتزام بالبرنامج الزمنى لسبب لا تقبله الهيئة يتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٨ - تلتزم الشركة بعدم تجاوز الحد الأعلى لسعر بيع وحدات الإسكان القومى المشار إليه بالبند الحادى والعشرين من العقد المؤرخ ٢٠١٥/٨/٣٠ المحدد بتاريخ ٢٠١١/١٠/١٥ من اللجنة المشكلة بالقرار الوزارى رقم ٢٤١ لسنة ٢٠١١ ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٩ - يتم تطبيق قاعدة الحجم بمنطقة الخدمات (٢) بالمشروع طبقاً لموافقة قطاع التخطيط والمشروعات وبشرط سداد العلاوة المقررة وفى حالة عدم التزام الشركة يتم إلغاء الموافقة الفنية وتطبيق الاشتراطات الأصلية لقطعة الأرض .

مادة ١٠ - تقوم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط العام للمشروع والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ١١ - تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً للأحكام التى تضمنها قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ١٢ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (١١) من القرار ووفقاً للشروط المرفقة .

مادة ١٣ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات بواقع ٧٠٠ موقف / وحدة سكنية .

مادة ١٤ - يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة

أ.د. مهندس / مصطفى كمال مدبولى

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد التخطيط والتقسيم للمرحلة الرابعة

من مشروع شركة المملكة للاستثمار والتنمية العمرانية

المخصص لها قطعة أرض بمساحة إجمالية ٢٣,٣٨ فدان

بالمدينة العمالية بمدينة العاشر من رمضان

لإقامة وحدات سكنية ضمن المشروع القومى للإسكان (١٠٠.٧ إسكان قومى)

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٠٢,٩٧٨١٩٧ م^٢ ، أى ما يعادل

٢٣,٣٨ فدان .

مساحة مرحلة الاعتماد (الجزء محل التعاقد) ٠,٤٥ م^٢٣٢٥٤٨ ، أى ما يعادل

٧,٧٥ فدان .

مكونات المشروع :

(أ) على مستوى كامل المشروع :

١ - تبلغ الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٢,٤٩٠٢٧ م^٢ ، بما يعادل ٦,٤٤ فدان ،

وتمثل نسبة (٢٧,٥٥ ٪) من إجمالى مساحة الأرض .

٢ - تبلغ الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٤٥,٤٢١٧٤٢ م^٢ ، أى ما يعادل

٢,٨٠ فدان ، وتمثل نسبة (١١,٩٦ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - تبلغ الأراضى المخصصة للمسطحات الخضراء وعمارات المشاة

بمساحة ٧١٢,٧١٢ م^٢١٥٤٢١ ، أى ما يعادل ٣,٦٧ فدان ، وتمثل نسبة (١٥,٧٠ ٪)

من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - تبلغ الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وانتظار السيارات السطحي

بمساحة ١٤,٥٣٦,١٤ م^٢٣٠٥٣٦ ، أى ما يعادل ٧,٢٧ فدان ، وتمثل نسبة (٣١,١٠ ٪)

من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥ - تبلغ الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٧,٧ م^٢١٣٤٤٧ ، بما يعادل

٣,٢٠ فدان ، وتمثل نسبة (١٣,٦٩ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

مساحة منطقة الإسكان :

تبلغ الأراضى المخصصة للإسكان ٢,٤٩,٢٧٠ م^٢ ، بما يعادل ٦,٤٤ فدان ، وتمثل نسبة (٢٧,٥٥٪) من إجمالي مساحة الأرض .

جدول النماذج المعمارية للإسكان القومى :

النموذج	تكرار النموذج	مسطح النموذج (F. P.) م ^٢	عدد الوحدات السكنية بالنموذج	الارتفاع	إجمالي مسطح النموذج (F. P.) م ^٢	إجمالي عدد الوحدات بالنماذج
١	١٥	٤٥٠	٢٦	أرضى + خمسة أدوار	٦٧٥٠	٥٤٠
٢	١٥	٤٥١,٦٤	٢٠	أرضى + أربعة أدوار	٦٧٧٤,٦٠	٤٥٠
الإجمالي						٩٩٠

مساحة منطقة الخدمات :

تبلغ الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٢,٤٥,١١٧ م^٢ ، أى ما يعادل ٢,٨٠ فدان ، وتمثل نسبة (١١,٩٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وهى مقسمة كالتالى :

القطعة	النشاط	المساحة م ^٢	فدان	النسبة البنائية (F. P.)	عدد الأدوار	الردود
أ	ترفيهى	٥٤٥,٤٤	٠,١٣	١٠٪	بدروم + أرضى + دور	٣٦ من جميع الجهات
ب	تجارى	١١١٩٧,٠١	٢,٦٦	٤٠٪	بدروم + أرضى + دور	٣٦ من جميع الجهات
الإجمالي		١١٧٤٢,٤٥	٢,٨٠			

(ب) على مستوى مرحلة الاعتماد :

مساحة مرحلة الاعتماد (الجزء محل التعاقد) ٢,٤٥,٣٢٥ م^٢ ، أى ما يعادل

٧,٧٥ فدان :

١ - تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ١,١١٩٧,٠١ م^٢ ، أى ما يعادل ٢,٦٦ فدان ، وتمثل نسبة (٣٤,٤٪) من إجمالي مساحة المرحلة .

٢ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٩٠٤,٨٣ م^٢ ، أى ما يعادل ٢,١٦ فدان ، وتمثل نسبة (٢٧,٨٪) من إجمالي مساحة المرحلة .

٣ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٥٧٥١,٠٤ م^٢ ، بما يعادل ١,٣٧ فدان ، وتمثل نسبة (١٧,٦٧٪) من إجمالي مساحة المرحلة .

٤ - الأراضى المخصصة للمساحات الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٦٥٥١,١٦٥ م^٢ ، بما يعادل ١,٥٦ فدان ، وتمثل نسبة (٢٠,١٣٪) من إجمالي مساحة المرحلة .

(ج) الاشتراطات البنائية للإسكان على مستوى المشروع :**النسبة البنائية :**

لا تزيد النسبة البنائية للإسكان القومى عن (٥٠٪) من المساحة المخصصة للإسكان .

الردود :

يتم ترك مسافة لا تقل عن ١٠م بين واجهات العمارات السكنية .

يتم ترك مسافة لا تقل عن ٨م بين حد المبنى السكنى وأرض الخدمات .

لا تقل المسافة بين عمارات الإسكان وحد أرض الجار عن ٦م .

بالنسبة للعمارات التى على شوارع خارجية يكون الردود ٤م من بعد الرصيف ،

و٢م بالنسبة للشوارع الداخلية .

مساحة الوحدة السكنية : لا تزيد عن ٦٣م^٢ صافية شاملة الحوائط ولا يحمل عليها

مسطح السلالم الخارجية أو المناور ويتم احتساب البلكونات بنصف مسطحها .

الكثافة السكانية : من ١٤٠ - ٢٤٠ شخصاً / فدان .

أماكن انتظار السيارات : يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بحد أدنى (٧٠٪)

من إجمالى عدد الوحدات .

الارتفاع : يبلغ أقصى ارتفاع مسموح به (أرضى + ٥ أدوار) بالنسبة للمرحلة الأولى

(وأرضى + ٤ أدوار) بالنسبة للمرحلة الثانية .

تلتزم شركة المملوكة للاستثمار والتنمية العمرانية بقيود الارتفاع المفروضة

من قبل وزارة الدفاع وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المسموح بها للمشروع .

المساحة المخصصة للخدمات بمنطقة الاعتماد :

تبلغ مساحة الخدمات ١١١٩٧,٠١م^٢ ، أى ما يعادل ٢,٦٦ فدان ،

وتمثل (٤,٣٤٪) من إجمالى مساحة المرحلة .

الردود	عدد الأدوار	النسبة البنائية (F. P.)	فدان	المساحة م ^٢	النشاط	القطعة
٦م من جميع الجهات	بدروم + أرضى + دور	٤٠٪	٢,٦٦	١١١٩٧,٠١	تجارى	٢

(د) الاشتراطات البنائية للخدمات :

الالتزام بأن تكون الخدمات لخدمة المشروع فقط ولا يكون لها تخدم من الطريق الخارجى وفى حالة التخدم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

يتم توفير أماكن انتظار للسيارات بواقع (سيارة/٢٥٠م^٢) من المباني المغلقة وبما لا يتعارض مع الكود المصرى .

يتم تطبيق قاعدة الحجم بمنطقة الخدمات رقم (٢) بالمشروع طبقًا لمخطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٧٦٣٢) فى ١٧/٨/٢٠١٥ بنسبة بنائية (٤٠٪) ، وارتفاع أرضى + أول فقط ، ورددود ٦ أمتار من جميع الجهات ، مع إلغاء الدور الثانى بمنطقة الخدمات ، وبشرط سداد العلاوة المقررة وفى حالة عدم التزام الشركة يتم إلغاء الموافقة الفنية وتطبيق الاشتراطات الأصلية لقطعة الأرض .

المفوض بالتوقيع

(إمضاء)

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية «عمارات الإسكان القومى» (أرضى + ٥ أدوار متكررة) بالنسبة للمرحلة الأولى فقط و(أرضى + ٤ أدوار متكررة) بالنسبة للمرحلة الثانية وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة بالمنطقة ، كما يسمح بإقامة بدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة لكل نشاط على حدة ، ويتم تطبيق الموافقة الفنية الصادرة بكتاب قطاع التخطيط والمشروعات بالهيئة رقم (٢٧٦٣٢) فى ١٧/٨/٢٠١٥ فيما يخص منطقة الخدمات رقم (٢) فقط .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - **غرف الأسطح بالمباني السكنية :** هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تُكوّن فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها ، على ألا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ، ووفقاً لاشتراطات الهيئة وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- ٥ - تتولى شركة المملكة للاستثمار والتنمية العمرانية على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .

- ٦ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٨ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ٩ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٠ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٥ ، ٦ ، ٧) .
- ١١ - تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- ١٢ - تلتزم الشركة بالبرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة .
- ١٣ - يجب توفير مواقف انتظار للسيارات بواقع حد أدنى (٧ . ٠ سيارة / وحدة سكنية) للإسكان القومى ، أما بالنسبة للخدمات يتم توفير مواقف انتظار للسيارات بواقع (سيارة/٢٥٠م^٢) من المباني المغلقة وطبقاً للكود المصرى .
- ١٤ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثانٍ

(إمضاء)

طرف أول

(إمضاء)

